**Merkblatt für Mieter**

**Neuregelungen nach dem COVID-19 Pandemie-Gesetz**

*Mit diesem Merkblatt informieren wir Sie auf über die Rechtslage nach dem COVID-19-Pandemie-Gesetz (Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht):*

**Durch das COVID-19-Pandemie-Gesetz wird bezüglich Mietzinszahlungen**

* **kein Leistungsverweigerungsrecht und**
* **keine Stundung**

**geschaffen.**

Das im neuen Gesetz für Verbraucher und Kleinstunternehmen eingeräumte Leistungsverweigerungsrecht für bestimmte Dauerschuldverhältnisse gilt nicht für Mietzahlungen. Mietzahlungen sind gemäß Art. 5 § 1 (4) Nr.1 des Pandemie-Gesetzes ausdrücklich von der Regelung des Leistungsverweigerungsrechts ausgenommen.

Das neue Gesetz schafft nur eine **Beschränkung des Kündigungsrechts** für den Vermieter.

Die Beschränkung des Kündigungsrechts bedeutet, dass wegen Mietrückständen vom 01. April 2020 – 30.Juni 2020, soweit sie nachweislich durch die Covid-19-Pandemie verursacht wurden, anders als nach sonst geltendem Recht, der Mietvertrag durch den Vermieter nicht gekündigt werden kann. Dabei ist der **Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie** **und Nichtleistung** vom Mieter **glaubhaft zu machen**.

Die Beschränkung des Kündigungsrechts gilt bis zum 30. Juni 2022, so dass bis zu diesem Zeitpunkt angefallene Mietschulden aus dem Zeitraum 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 wieder ausgeglichen sein müssen, um danach eine Kündigung abzuwenden. Die Regelungen gelten gleichermaßen für Wohnraum- und Gewerbemiete.

**Achtung: Mietrückstände vor und nach diesem Zeitraum** könnennach wie vor bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen zu einer **Kündigung führen.** Auch bleiben sonstige Kündigungsrechte aus anderen Gründen, z.B. mietvertragswidrigem Verhalten, hiervon unberührt.

**Konsequenz bei ausbleibenden Mietzahlungen**

Nach dem neuen Gesetz sind die Mieten vom Mieter weiterhin fristgerecht zu leisten. Als Mieter geraten Sie also nach wie vor bei Nichtleistung der Miete in Zahlungsverzug. Zusätzlich zur Miete fallen dann ab diesem Zeitraum Verzugszinsen an. Der Vermieter kann wie sonst auch das Forderungsmanagement zur Durchsetzung der ausgebliebenen Mietzahlungen betreiben. Er kann hierfür in gegebenem Fall auch Mietsicherheiten (Kaution etc.) in Anspruch nehmen und eine Wiederauffüllung verlangen.